

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 26 de junio de 2025 aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio, Vivienda, Edificios Municipales, Educación y Juventud, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Sevilla Cubic River, S.L.U. presentó en esta Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente el Avance el Estudio de Ordenación de la zona norte de la antigua Fábrica de Tabacos de Sevilla. Conforme a lo informado por la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente con fecha 21 de octubre la actuación de mejora urbana no se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica por no tener efectos significativos en el medio ambiente. Por ello no se tramitó Avance ni consultas previas, conforme a lo establecido en el art. 77 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Dicho Estudio de Ordenación fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el 24 de enero de 2025, quedando su aprobación definitiva condicionada a la presentación de un nuevo documento donde se corrijan los defectos enunciados en los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 30 de octubre de 2024 y 15 de enero de 2025 y a un previo pronunciamiento por parte del Pleno Municipal que avale los ajustes y modificaciones que la aprobación de dicho instrumento de ordenación produce en el modelo de conjunto configurado por las Bases para la Ordenación del recinto de la Antigua Fábrica de Tabacos Altadis aprobadas en 2020.

La zona de actuación de mejora urbana está incluida dentro del ámbito ordenado por la Modificación Puntual 54 del Texto Refundido del Plan General. Anexo a este Sector se ha aprobado recientemente la Modificación Puntual 58 que posibilita la implantación de una pasarela peatonal que conecte los antiguos suelos fabriles y el barrio donde se localiza con el Centro Histórico. El área de mejora urbana (AMU) se desarrolla mediante Estudio de Ordenación sin propuesta de delimitación previa en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General (en adelante RGLISTA) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

En cumplimiento de lo establecido en el art. 78 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y art. 104 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba su Reglamento General el documento fue sometido a trámite de información pública por plazo de 20 días, mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 7 de febrero de 2025 y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente. Durante este trámite se solicitó informe de la Consejería de Fomento,

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	WCF3puS9v2q74hRa9miovw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 14:29:25
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WCF3puS9v2q74hRa9miovw==		



Articulación del Territorio y Vivienda y a la Consejería de Turismo, Cultura y deporte, según lo dispuesto en los arts. 75.2.b y 78.4 de la ley 7/2021 de 1 de diciembre.

En el trámite de información pública se presentaron dos alegaciones al Estudio de Ordenación, presentadas por D. Miguel Prados Rodríguez y por Ecologistas en Acción. Obra en el expediente informe de fecha 3 de junio donde se propone la estimación parcial de las alegaciones presentadas por el Sr. Prados. Asimismo, consta en el expediente informe que propone la desestimación de la alegación de Ecologistas en Acción.

La Delegación Territorial de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte emitió informe donde indica que una vez analizado el ámbito afectado por la modificación propuesta del documento aprobado inicialmente se comprueba que este queda fuera de la delimitación del Conjunto Histórico de Sevilla declarado BIC, no existiendo en el ámbito ningún bien incoado o inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, ni incluido en el Inventario de bienes Reconocidos, ni Zona de Servidumbre Arqueológica, por lo que no procede el informe indicado en el artículo 29.4 de la Ley 7/2014.

Consta asimismo informe de la Delegación Territorial donde se hace constar que, "respecto a las afirmaciones de que las parcelas indicadas como P3-B (lateral hacia el río) y P3-C (plaza) son espacios privados, se debe señalar que, según el plano vigente de ordenación pormenorizada completa (hoja 12-15), resultante de la modificación 54 del PGOU, dichos espacios vienen calificados como zona verde dotacional, sin indicación del carácter privado de las mismas. Se debe comprender, por tanto, que estos espacios se regulan por el Capítulo 6, Sección Segunda de las Normas del PGOU vigente, que establece que los elementos designados como espacio libre son necesariamente de uso y dominio público (artículo 6.6.14.1). Debe señalarse en este punto que el acuerdo sexto adoptado por la Junta de Gobierno Local para la aprobación inicial del documento, condiciona la aprobación definitiva a la adaptación del documento a lo consignado en los informes previos del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico. Los mismos contienen, entre otras consideraciones, la necesidad de restringir el ámbito, eliminando cualquier referencia a los siguientes elementos:

- Urbanización de la Plaza de las Cigarreras
- Pasarela sobre el río
- Usos coadyuvantes en el equipamiento privado
- Zonas ajardinadas de titularidad privada

En caso de que el ámbito se mantuviere en los términos de la aprobación inicial y se propusiere el paso a dominio privado de estos espacios, en aplicación del art. 93.3 LISTA y 135 RGLISTA, debería incluirse el cálculo del eventual aprovechamiento bajo rasante y las cesiones derivadas del mismo; además de requerirse la aplicación del artículo 121.2.b) del RGLISTA. En cualquier caso, si el Estudio de Ordenación pretende modificar la ordenación detallada que se establece

Código Seguro De Verificación	WCF3puS9v2q74hRa9miovw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 14:29:25
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WCF3puS9v2q74hRa9miovw==		





en Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, se debe aportar el plano de propuesta que lo sustituya.”

Sevilla Cubic River S.L.U presentó el pasado 5 de mayo una nueva versión del Estudio de Ordenación donde el ámbito de actuación de la AMU se reduce a una única una única parcela, denominada P3-A Equipamiento privado (E*S*) de 4.582 m2, conforme a lo exigido en los informes del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 15 de enero y en el informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Examinado el mismo, el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico emitió informe de fecha 22 de mayo donde indicaba que aunque en la Memoria de Ordenación se han reducido los objetivos del Estudio de Ordenación, hay que insistir en lo ya indicado anteriormente por este Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico en sus informes de 30 de octubre de 2024 y 15 de enero de 2025, debiéndose excluir aquellos objetivos que no estén incluidos en la definición que la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) incorpora en su artículo 27 referente a las actuaciones de mejora urbana.

Se indica asimismo en el informe de 22 de mayo que el capítulo 11 de la Memoria de Ordenación, JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA: MEJORA URBANA E INTERÉS SOCIAL resulta confuso en alguno de sus apartados:

a) Aunque el interés social del objeto del Estudio de Ordenación es crear un emplazamiento singular con condiciones que permitan la implantación en Sevilla de empresas internacionales de alto nivel (como se cita textualmente en las mejoras generadas por la diversificación de usos: *“un edificio exclusivo para implantación de empresas singulares de suficiente dimensión y con condiciones de diseño y calidad capaz de atraer empresas de alto nivel generadoras de empleo de calidad”*), se hacen numerosas menciones a usos comerciales, hosteleros y recreativos, llegando incluso a cuantificar en planta baja la superficie destinada a estos. El documento debería limitarse a establecer la calificación de uso de Servicios Terciarios en términos generales, aplazando la precisión del uso a la elaboración del proyecto de obras y a la solicitud de licencias.

b) En este mismo capítulo de justificación se afirma que uno de los aspectos de la mejora es porque *“se pasa de poder edificar sobre rasante en la parcela del Cubo 15.413 m2t a configurar una edificación cuya superficie construida sería de 10.500 m2t”*, pareciendo, por tanto, que el Estudio de Ordenación ha reducido la edificabilidad en su ámbito cuando se insiste en que éste no altera las condiciones de edificabilidad y de número de plantas de la MOD_54.

Además, se precisa que el documento contiene una Memoria de Viabilidad Económica y un Estudio Económico Financiero, incluidos en la Memoria de Gestión y Ejecución, que aporta solo el resultado total del presupuesto sin segregar por

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	WCF3puS9v2q74hRa9miovw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 14:29:25
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WCF3puS9v2q74hRa9miovw==		



capítulos, los datos numéricos de costes y porcentajes son aproximados y no se incluye en los gastos el valor de la compensación de la actuación.

Respecto a la Normativa del Estudio de Ordenación:

- a) Hay que reenumerar el articulado pues hay dos artículos 4.
- b) En el artículo 6. Alineaciones, en el segundo párrafo falta la indicación de “baja” a la planta que quedará libre de edificación en el tramo configurado de pasaje o planta porticada.
- c) Al artículo 17, que regula las *Condiciones específicas del uso pormenorizado Equipamientos y Servicios Públicos de carácter privado (E*, S*) en el edificio*, se deberá añadir un apartado con el siguiente texto:

En todo caso, al objeto de garantizar el uso principal de equipamiento, la edificabilidad obtenida como suma de las correspondientes de los usos de Servicios Terciarios y de los usos coadyuvantes, no será superior al 49% de la edificabilidad materializada total.

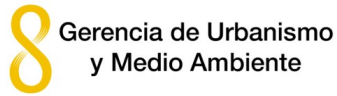
Al objeto de subsanar las deficiencias señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico antes reproducido, Sevilla Cubic River S.L.U con fecha 30 de mayo de 2025, presentó una nueva versión del Estudio de Ordenación que, examinada por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico resulta, según su informe de fecha 5 de junio de 2025, suficiente para su aprobación definitiva, siempre que previamente haya un pronunciamiento del Pleno Municipal donde se muestre conforme con los ajustes y modificaciones que la aprobación de dicho instrumento de ordenación produce en el modelo de conjunto configurado por las Bases para la Ordenación del recinto de la Antigua Fábrica de Tabacos Altadis aprobadas en 2020.

El Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo, examinado el Estudio de Ordenación presentado el 30 de mayo, ha emitido informe de fecha 5 de Junio de 2025 donde se informa favorablemente la sustitución a metálico del deber establecido en el art. 28.a) de la ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía de entregar a la Administración actuante el suelo libre de cargas correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación por su escasa cuantía así como la valoración económica en 835.511, 12 euros del incremento del valor económico producido sobre el aprovechamiento urbanístico permitido.

El Estudio de Ordenación incluye entre sus determinaciones la obligación de abonar dicha sustitución en metálico con carácter previo a la licencia municipal que permita la implantación del uso terciario en la edificación construida. Sin embargo, la Junta de Gobierno con motivo de la aprobación inicial del Estudio de Ordenación, condicionó la entrada en vigor del mismo al cumplimiento de los deberes que

Código Seguro De Verificación	WCF3puS9v2q74hRa9miovw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 14:29:25
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WCF3puS9v2q74hRa9miovw==		





comporta su ejecución. De este modo, será preciso que con carácter previo a la publicación en el BOP de la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación haya constancia del depósito correspondiente.

A la vista de cuanto antecede, se elevó al Consejo de Gerencia en su pasada sesión de 11 de junio, conforme a lo previsto en el art. 10 de sus Estatutos, propuesta de resolución para que el Pleno Municipal adoptara los siguientes acuerdos, además del relativo a la estimación de las alegaciones.

1.- Aceptar los ajustes y modificaciones que la aprobación del Estudio de Ordenación de la zona norte de la Antigua Fábrica de Tabacos de Sevilla produce en el modelo de conjunto configurado por las Bases para la Ordenación del recinto de la antigua Fábrica de Tabacos Altadis aprobadas en 2020.

2.- Aprobar definitivamente el Estudio de Ordenación de la zona norte de la Antigua Fábrica de Tabacos de Sevilla.

3.- Condicionar la entrada en vigor del Estudio de Ordenación al cumplimiento de los deberes que comporta su ejecución.

Una vez adoptados por el Pleno Municipal los acuerdos indicados se procederá a la necesaria publicación de éstos en el Boletín Oficial de la Provincia, previo registro del instrumento de ordenación en los registros municipal y autonómico conforme a lo previsto en los arts. 82 y 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y previo el cumplimiento de lo establecido en el art. 28.a de la ley 7/2021 de 1 de diciembre.

Consta en el expediente informe del Sr. Secretario General del Pleno, conforme a lo establecidos en los arts. 3.3.7º del R.D. 128/2018 de 16 de marzo, y 122.5.e) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Conforme a lo acordado por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 11 de junio de 2025, el Teniente de Alcalde que suscribe, Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio, Vivienda, Edificios Municipales, Educación y Juventud, en uso de las facultades que se le confieren, por Resolución de la Alcaldía nº 921 de 30 de septiembre de 2024, se honra en proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO: Aceptar expresamente los ajustes y modificaciones que la aprobación del Estudio de Ordenación de la zona norte de la Antigua Fábrica de Tabacos de Sevilla produce en el modelo de conjunto configurado por las Bases para la Ordenación del recinto de la Antigua Fábrica de Tabacos de Altadis aprobado en 2020.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	WCF3puS9v2q74hRa9miovw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 14:29:25
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WCF3puS9v2q74hRa9miovw==		



SEGUNDO: Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por D. Miguel Prados Rodríguez, conforme a los argumentos contenidos en el informe de 3 de junio de 2025 del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, obrante en el expediente.

TERCERO: Desestimar las alegaciones presentadas por Ecologistas en Acción, conforme a los argumentos contenidos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 3 de junio, obrante en el expediente.

CUARTO: Aprobar definitivamente el Estudio de Ordenación de la zona norte de la antigua Fábrica de Tabacos de Sevilla, promovido por SEVILLE CUBIC RIVER, S.L.U.

QUINTO: Condicionar la entrada en vigor del Estudio de Ordenación al cumplimiento de los deberes urbanísticos que comporta su ejecución, establecidos en el art. 28.a) de la ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

SEXTO: En cumplimiento de lo establecido en los arts. 5 y 110 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, depositar e inscribir el Estudio de Ordenación en los registros autonómico y municipal establecidos en el art. 82 de la Ley, con carácter previo a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

SÉPTIMO: Conforme a lo previsto en el art. 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, art. 110.2 de su Reglamento General y art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, publicar los presentes acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, previo cumplimiento de lo exigido en el quinto de los presentes acuerdos."

De conformidad con lo establecido en el art. 110.2 del Decreto 550/2022 de 29 denoviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se hace constar que el instrumento de ordenación urbanística ha sido depositado en el registro municipal de instrumentos urbanísticos así como en el registro autonómico con el nº 10.544 y que el mismo podrá consultarse en la página web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre y art. 110 de su Reglamento General, a continuación se hacen públicas las normas urbanísticas contenidas en el instrumento de ordenación:

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

A continuación, se incluyen las Ordenanzas de Edificación y Usos de la Actuación de Mejora Urbana desarrollada por el de Estudio de Ordenación de la Zona Norte de la Antigua Fábrica de Tabacos de Sevilla, que se complementan con las determinaciones gráficas de

Código Seguro De Verificación	WCF3puS9v2q74hRa9miovw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 14:29:25
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WCF3puS9v2q74hRa9miovw==		





ordenación detallada contenida en los planos de ordenación ORD - 01, ORD - 02 y ORD - 03 del presente documento.

Art.1 Objeto y contenido.

Las presentes Ordenanzas desarrollan la ordenación del Estudio de Ordenación de la Zona Norte de la Antigua Fábrica de Tabacos de Sevilla cuyo ámbito queda definido en el plano de ordenación ORD - 01

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES

Art.2 Remisión Normativa

Para todo lo no regulado en el capítulo siguiente serán de aplicación las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

Art.3 Ámbito de aplicación

La presente ordenanza de edificación y usos es de aplicación a la totalidad del ámbito del presente Estudio de Ordenación, la parcela denominada P3-A.

Art.4 Documentación: contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos contenidos en el Estudio de Ordenación del Área de Mejora Urbana de la Zona Norte de la Antigua Fábrica de Tabacos de Sevilla integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Estudio de Ordenación, atendida la realidad social y económica del momento en que se aplique.
2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran la ordenación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a. La Memoria de Ordenación señala los objetivos generales de la ordenación, justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones y especifica los parámetros básicos de superficies, usos y aprovechamientos. Es el instrumento básico para la interpretación de la ordenación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas y los Planos de Ordenación.
 - b. La Memoria de Gestión y Ejecución establece las previsiones en materia de ejecución de la ordenación señalando la programación de las actuaciones y justificando su financiación y sostenibilidad económica, urbanística y ambiental y concreta la forma y el alcance del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana.
 - c. El plano de Ordenación Pormenorizada Completa ORD- 02 define el uso global y los usos pormenorizados del suelo y las condiciones de posición de la edificación en la parcela, alineaciones, número de plantas máximo, fondo máximo edificable y delimitación pasajes obligatorios. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre los restantes planos.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	WCF3puS9v2q74hRa9miovw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 14:29:25
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WCF3puS9v2q74hRa9miovw==		





- d. Los planos de Ordenación Detallada ORD - 03 contienen la definición geométrica de la propuesta de ordenación, y la distribución por niveles de los diferentes usos pormenorizados no exclusivos. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- e. Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos de ordenación para todo lo que en ella se regula de manera específica sobre condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.
- f. El resto de la documentación (Memoria de Información, Planos de Información y Anexos) tienen un carácter informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

3. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

Capítulo II. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Art.5 Condiciones particulares de parcelación.

Se debe mantener la integridad espacial y funcional de la edificación en el conjunto de la parcela, por lo que parcela P3 - A es insegregable.

Art.6 Condiciones de posición y forma de la edificación

1. La posición de las edificaciones, espacios libres, pasajes y diferentes usos dentro de la parcela quedan definidos por las alineaciones, fondo máximo edificable, definición de número de plantas máximo y línea de cambio de alturas, delimitación de pasajes y diferenciación de usos pormenorizados definidos geométricamente en los planos de ordenación ORD - 02 y ORD - 03
2. En atención a la dificultad que presenta la intervención sobre un edificio catalogado existente de estas características, se admitirán ajustes dimensionales justificados sobre las determinaciones gráficas del presente documento que no superen el 10 % de las dimensiones reflejadas en los planos de ordenación.

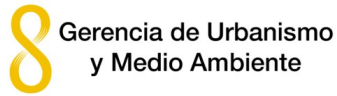
Art.7 Alineaciones.

Las alineaciones exteriores son las marcadas en el plano ORD - 02 de Ordenación Pormenorizada Completa, y serán coincidentes con las fachadas del edificio preexistente en las tres naves originales del mismo que se mantienen en toda su altura.

En la fachada norte la alineación será la marcada en el plano, pudiendo establecerse retranqueos de plantas altas libremente en el tramo de nueva edificación, en el que se

Código Seguro De Verificación	WCF3puS9v2q74hRa9miovw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 14:29:25
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WCF3puS9v2q74hRa9miovw==		





establece una altura de 5 plantas; la planta baja quedará libre de edificación en ese tramo configurándose como pasaje o planta porticada.

Art 8 Fondo máximo edificable

La edificación sobre rasante deberá situarse entre las alineaciones exteriores y la línea que fija el fondo máximo edificable definida en el plano ORD – 02

Art 9 Pasajes y zonas porticadas

Las zonas identificadas como pasaje en planta baja en el plano ORD - 02 deberán quedar abiertas hacia los espacios libres exteriores y hacia el patio interior de parcela y ocuparán como mínimo la superficie definida geométricamente en el plano ORD - 03.1. Se permiten además otras zonas de planta baja porticadas o abiertas.

Tanto los pasajes obligatorios como cualquier otra zona porticada o abierta en planta baja tendrán un mínimo de 300 cm de altura libre, dicha altura podrá reducirse hasta 250 cm de forma puntual en un máximo del 20% de la superficie total de pasajes y zonas porticadas.

La rasante de planta baja de los pasajes podrá situarse hasta un máximo de 150 cm de altura respecto a la rasante exterior de los espacios públicos de acceso.

La superficie destinada a pasajes podrá ocuparse parcialmente con elementos edificados cerrados o con estructuras ligeras siempre que dichos elementos no superen el 20% de la superficie del pasaje y no dificulten la permeabilidad visual ni la accesibilidad al espacio libre interior; en caso de que sean cerrados computarán íntegramente a efectos de edificabilidad.

Art.10 Ocupación.

La ocupación máxima por la edificación en cada planta sobre la superficie de parcela será la que resulte de las anteriores condiciones de posición de la edificación: alineaciones, retranqueos, fondo máximo edificable y pasajes.

Art.11 Altura máxima.

El número máximo de plantas permitidas sobre rasante será de cinco plantas (PB+4) diferenciándose dos zonas dentro de la parcela, una que se corresponde con la edificación protegida en la que se fija una altura máxima de cuatro plantas (PB+3) y cuya altura máxima se limita a la del edificio existente y otra zona de cinco plantas (PB+4) con un máximo de altura de cornisa de 4 (cuatro) metros a partir de la altura total del edificio existente protegido, según se establece en la MP 54 del PGOU.

Art.13 Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta máxima sobre rasante será la resultante de la aplicación de las condiciones de posición de la edificación anteriormente establecidas.

La edificabilidad máxima permitida es la resultante de aplicar las condiciones de la normativa del Plan General para las parcelas de uso dotacional privado con el número de plantas definido en el presente Estudio de Ordenación, coincidente con el plano de

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	WCF3puS9v2q74hRa9miovw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	18/07/2025 14:29:25
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WCF3puS9v2q74hRa9miovw==		



ordenación completa del Plan General, y que da como resultado una edificabilidad máxima teórica de 15.413,60 m2t. (Artículo 6.6.4. 1 del PGOU)

En caso de que la superficie construida computable sobre rasante supere los 10.500 m2c, el resto de la superficie construida tendrá uso pormenorizado dotacional, educativo o servicios de interés público y social, y será objeto de cesión al Ayuntamiento, según se establece en la MP 54 del Plan General y en la memoria justificativa del presente Estudio de Ordenación. Dicha cesión podrá sustituirse por compensación con aprovechamiento equivalente en otra parcela o en metálico.

Art.12 Construcciones sobre la altura máxima.

1. Sobre la altura máxima de cornisa sólo podrán establecerse con carácter general las siguientes instalaciones y edificaciones:

a) La cubierta del edificio, cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de las fachadas exteriores.

b) Los petos de barandilla de fachada y de patios interiores y que tendrán una altura máxima de 1,20 (uno coma dos) metros.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, placas solares y demás elementos técnicos, con alturas que, en orden a su correcto funcionamiento determine la legislación aplicable y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

En todo caso se situarán de forma que no generen impactos visuales negativos desde la vía pública.

d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

e) Los remates de las cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 (tres y medio) metros sobre la cornisa.

2. Se permiten además instalaciones ligeras tales como toldos, pérgolas o marquesinas en la zona delimitada en el plano ORD - 03.3 sobre la cubierta del edificio de uso pormenorizado dotacional y cuatro plantas de altura máxima con acceso y usos vinculados a la zona del edificio de cinco plantas de altura máxima a la que se ha asignado uso terciario.

3. Los elementos constructivos o instalaciones que se implanten en esta zona deberán estar diseñados y definidos en el proyecto, cuidando especialmente su integración en el edificio y el respeto por la imagen del conjunto fabril.

Art.14 Sótano.

1. Podrán construirse sótanos para albergar los usos permitidos por el Plan General. En caso de que se destine a uso de equipamiento la primera planta de sótano como extensión del uso global dotacional definido sobre rasante, dicha superficie no computará a efectos de edificabilidad, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 6.6.4. 1 del PGOU.

Código Seguro De Verificación	WCF3puS9v2q74hRa9miovw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 14:29:25
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WCF3puS9v2q74hRa9miovw==		



NO8DO
AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA

2. La primera planta de sótano deberá dejar libre de edificación una zona central con la posición y dimensiones mínimas fijadas en el plano ORD - 03.4. Dicha superficie podrá cubrirse total o parcialmente con elementos ligeros o acristalados.

Art.15 Superficie libre de parcela.

La superficie libre de parcela mínima será la resultante de la envolvente de la línea de fondo máximo edificable fijada en el plano ORD – 02.

No podrá ser objeto de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación. Sin perjuicio de lo anterior, se autorizan las construcciones auxiliares en los términos y con las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística y en el artículo anterior.

Capítulo III. ORDENANZAS DE USO**Art.16 Condiciones generales de los usos.**

1. A efectos de calificación, el presente Estudio de Ordenación mantiene como uso global de la zona el uso Dotacional, y como uso pormenorizado el de equipamientos y servicios públicos de carácter privado según se define en el plano ORD - 02 en concordancia con el plano de Ordenación Completa Plan General vigente, y de acuerdo con la definición de usos globales y pormenorizados de los artículos 6.1.2 y 6.1.3 del PGOU y con la definición de usos privados del artículo 6.1.5 del PGOU.

2. El uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos es el uso principal de la parcela y edificación por ser el mayoritario, si bien tiene carácter de uso pormenorizado no exclusivo al destinarse parte de la edificación al uso pormenorizado de Servicios Terciarios.

Art.17 Delimitación y condiciones de los diferentes usos dentro del edificio.

1. El Estudio de Ordenación define dentro del edificio en los diferentes niveles las zonas destinadas a los usos pormenorizados no exclusivos que se definen en el siguiente apartado, delimitándose geométricamente las zonas susceptibles de ocupación por casa uso en los planos de ordenación ORD - 03.

2. Los usos pormenorizados previstos y sus condiciones son las siguientes:

- Equipamientos y Servicios Públicos destinados a las siguientes clases de uso: Educativo (E) y Servicios de Interés Público y Social (S), de acuerdo con la regulación establecida en el artículo 6.6.2.2 del PGOU. A efectos de la regulación de sus condiciones particulares serán de aplicación las del Plan General vigente para estos usos.
- Servicios Terciarios, de acuerdo con la clasificación de usos pormenorizados establecida en el artículo 6.5.1 del PGOU. A efectos de la regulación de sus condiciones particulares serán de aplicación las del Plan General vigente para estos usos.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	WCF3puS9v2q74hRa9miovw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 14:29:25
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WCF3puS9v2q74hRa9miovw==		





Art 18 Condiciones específicas del uso pormenorizado Equipamientos y Servicios Públicos de carácter privado (E*, S*) en el edificio.

1. Se destinará a este uso pormenorizado la superficie definida en los planos de ordenación como uso pormenorizado no exclusivo Equipamiento, si bien dicha superficie podrá ampliarse a toda la superficie edificable de la parcela, ya que la delimitación de zonas con destino a otros usos tiene carácter de máximo y además se considera como uso compatible con el de Servicios Terciarios el uso de Equipamiento y Servicios Públicos.

Art 19 Condiciones específicas del uso pormenorizado Servicios Terciarios (ST) en el edificio.

1. Se podrá destinar a este uso pormenorizado como máximo la superficie definida en los planos de ordenación como uso pormenorizado no exclusivo Servicios Terciarios, con un máximo de 4.620 m2t

3. Se autoriza expresamente el uso de servicios terciarios sobre la cubierta del edificio en la zona definida gráficamente en el plano ORD - 03.3 para su destino a actividades recreativas, de restauración al aire libre, solárium, mirador u otros usos de similares características.

Contra el acto anteriormente expresado, definitivo en vía administrativa, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la presente notificación, según lo previsto en el art. 114 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y art. 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.

También podrá utilizar, no obstante, otros recursos si lo estima oportuno.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Enrique Flores Domínguez

Código Seguro De Verificación	WCF3puS9v2q74hRa9miovw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	18/07/2025 14:29:25
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WCF3puS9v2q74hRa9miovw==		

